



Baumeister  
Ing. Konrad Kielhauser

8911 Admont, Hall 504  
Telefon + Fax: 03613 - 3409  
E-Mail: bm.kielhauser@a1.net

An das  
Bezirksgericht Liezen  
Ausseer Straße 34  
**8940 Liezen**

Datum: 24.4.2024  
Zeichen: Ex Top2/Proksch/Bad Aussee

## **Bewertungsgutachten**

123/345 Anteile an EZ 303, Grundbuch 67009 Reitern



Wohnung Top 2 im Objekt Sixtleitengasse 158, 8900 Bad Aussee

Geschäftszahl: 14 E 1/24s

Betreibende Partei: Generali Versicherung AG  
Landskronngasse 1-3  
1010 Wien

vertreten durch: Ebner Aichinger Guggenberger  
Rechtsanwälte GmbH  
Sterneckerstraße 35  
5020 Salzburg

Verpflichteter: Johannes Nikolaus Proksch  
Langmaissgasse 3 / 4  
1150 Wien

wegen: Zwangsversteigerung

## Allgemeine Daten

<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Liezen Ausseer Straße 34 8940 Liezen
<b>Liegenschaft</b>	Wohnung Top 2 Sixtleitengasse 158, 8900 Bad Aussee 123/345 Anteile an Einlagezahl 303, Grundbuch Reitern (67009), Bezirksgericht Liezen
<b>Stichtag</b>	3.4.2024
<b>Sachverständiger</b>	BM. Ing. Konrad Kielhauser
<b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b>	Johannes Nikolaus Proksch, 123/345 Anteile  Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

## Befund

### Anlagen:

Grundbuchsauszug der EZ 303 vom 2.4.2024  
Katasterplan  
Auszug aus dem Nutzwertgutachten TZ 1402/96  
Vereinbarung TZ 21493/12  
Notariatsakt TZ 4710/2018  
Vergleichsausfertigung mit dem Landesgericht für  
Zivilrechtssachen Wien, GZ: 16 Cg/53/21p-46 vom 17.5.2023  
Wohnungsgrundriss  
Bewertungsgutachten von Bmst. Ing. Peter Unterberger mit Stichtag 30.8.2018  
Richtwerte für Betriebskosten aus SV Zeitung 3/2012  
Barwerttabellen aus der Statistik Austria für Rentenzahlungen  
Nutzwertempfehlungen nach dem WEG 2002 lt. Sachverständigenverband  
Fotoblätter

### Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Liezen Zahl 14 E 1/24s vom 14.2.2024 wurde ich beauftragt, mit und ohne des eingetragenen Fruchtgenussrechtes lt. C-Blatt LfNr 15 die 123/345 Anteile an der Liegenschaft EZ 303, GB 67009 Reitern zu bewerten und ein Gutachten darüber zu erstatten.

### Ortsaugenschein:

Die Befundaufnahme erfolgte am 3.4.2024

Anwesende:

Herr Johannes Nikolaus Proksch, Verpflichteter  
Herr Mag. Clemens Dickenberger, RA, Vertreter der betreibenden Partei  
BM. Ing. Konrad Kielhauser, Sachverständiger aus 8911 Admont

Bewertungsgegenstand:

Gegenstand der Bewertung sind die 123/345 Anteile an der Liegenschaft EZ 303, GB 67009 Reitern, bestehend aus dem Grundstück Nr. 658/2 verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top 2 und der Liegenschaftsadresse: 8900 Bad Aussee, Sixtleitengasse 158.

Bewertungsstichtag:

Maßgebend sind die Bestands- u. Wertverhältnisse vom 3.4.2024.

Lage und Erschließung:

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Ortsteil Sixtleitengasse der Stadtgemeinde Bad Aussee in erhöhter Aussichtslage Richtung Süden. Die unmittelbare Umgebung ist mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut, gegen Süden fällt das Grundstück deutlich ab. Die Erschließung erfolgt abweigend vom Stadtzentrum aus über die *Bahnhofstraße*, danach über die *Kramergasse* und zuletzt über die direkt vorbeiführende *Sixtleitengasse*. Ebenso besteht eine Straßenverbindung abweigend vom LKH an der Umfahrungsstraße aus über die Straße „*Am Schwabenwald*“ und danach über die *Sixtleitengasse*. Die Versorgung mit den Erfordernissen des täglichen Bedarfs sind im ca. 0,7 km Stadtzentrum in ausreichendem Maß gegeben. Eine öffentliche Bushaltestelle und ein Supermarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Grundstücksbeschaffenheit u. Grundstücksnutzung:

Das annähernd rechteckige Grundstück fällt erkennbar gegen Südwesten ab und ist im straßennahen Bereich mit dem Dreifamilienwohnhaus Sixtleitengasse 158 samt überdachten PKW-Abstellflächen für insgesamt drei Autos und einem Gartenhaus bebaut. Die verbleibenden Flächen sind im Zugangs- und Zufahrtsbereich mit Natursteinen gepflastert, die Grünflächen im südwestlichen Bereich weisen eine Bestockung mit Hecken und vereinzelt solitären Laubbäumen auf.

Das Grundstück ist entlang der Sixtleitengasse mit einem ortsüblichen Holzlattenzaun zwischen Betonzaunsäulen eingefasst, im Einfahrtsbereich besteht ein zweiflügeliges Tor zwischen natursteinverkleideten Säulen.

Die PKW-Abstellplätze der Liegenschaft sind mit einem Doppelcarport und einem Einzelcarport überdacht, der der Bewertungswohnung zugeordnete PKW-Stellplatz befindet sich an der westlichen Seite des Doppelcarports.

Flächenwidmung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer zul. Dichte von 0,2 -0,4 (Hauptwohnsitzverpflichtung)

Baubehörde:

Baubewilligung: 13.6.1958

Benützungsbewilligung: 24.9.1970

Umbau Stiegenhaus: baubehördliche Bewilligung vom 9.1.1996

Grundbuch:

Im Lastenblatt des Grundbuches der EZ 303, GB 67009 Reitern befinden sich für die Bewertungseinheit Top2 folgende Eintragungen, die verkehrswertrelevant sind:

C-LfNr. 11a: Benützungsregelung TZ 21493/2012

C-LfNr. 15a: Fruchtgenussrecht TZ 4710/2018

Bodenkontaminierung:

Das Grundstück Nr. 658/2 in Reitern (67009) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Gebäude.:

Das Mehrfamilienwohnhaus ist ein annähernd rechteckiger, dreigeschossiger Baublock, wobei das Untergeschoß, welches aufgrund der Hangneigung im Süden als Vollgeschoß hervortritt, überwiegend als Wohngeschoß genutzt wird. Im Dachgeschoß, welches über ein internes Stiegenhaus erschlossen wird, befindet sich die Wohnungseinheit Top 3. Die Bewertungseinheit Top 2 liegt im Erdgeschoß, die Wohnung Top 1 im über dem angrenzenden Terrain vorspringenden Untergeschoß, in dem der bergseitige Teil als Heiz- und Tankraum genutzt wird.

Die PKW-Abstellplätze für die Wohnungseinheiten befinden sich einerseits im Doppelcarport mit zwei Abstellplätzen und ein Stellplatz im weiteren Carport am östlichen Grundstücksbereich.

Das Gebäude ist an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz der Stadtgemeinde Bad Aussee angeschlossen, die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Schwarz-Wagendorfer.

*Nähere Angaben zur Hausverwaltung und zur aktuellen Betriebskostenabrechnung konnte trotz mehrmaliger Nachfrage des SV nicht erhoben werden. (s.a. Email des Herrn Johannes Proksch v. 24.4.024). Es werden daher in dieser Bewertung regional angepasste Richtwerte gemäß den Angaben in der Sv Zeitung 3/2012 herangezogen.*

Bauausführung:

Tragende Bauteile: Ziegelmauerwerk, Außenwände raumseitig mit HWL-Platten verkleidet, im Keller Stampfbeton

Decken: Massivdecken verputzt

Balkone: Stahlbetonplatte, Holzgeländerung, Terrazzobelag

Dach: Satteldach mit Metallschindeldeckung

Fassade: Putzfassade, teilweise zus. begrünt

Hauseingang: Holztüre ohne Sicherheitsbeschlag, natursteinbelegter Zugangsbereich

Haustechnik: zentrale Ölheizung mit Zentralboiler für Warmwasser,  
Raumheizung mit Radiatoren ohne Thermostatventile  
Carports: Holzriegelkonstruktionen mit eternitgedeckten Satteldächern,  
natursteinbelegte Böden

### Bewertungswohnung Top2:

Lage: Erdgeschoß  
Orientierung: Süd-Ost  
Innentüren: Holzfüllungstüren  
Wohnungseingangstüre: Holzfüllungstüre mit einfachem Beschlag  
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. Messingsprossenteilung,  
Fensterläden aus Holz  
Böden: Holz- und Fliesenbeläge  
Wände: verputzt und bemalen, Fliesenspiegel in der Küche,  
Wandverfliesungen in Bad und WC  
Decken: verputzt und bemalen  
Sanitäreinrichtungen: der Errichtungszeit entsprechende Einrichtung mit Badewanne,  
Stand-WC mit Handwaschbecken, Waschtisch mit Spiegel,  
Einhebelarmaturen

### Außenanlage:

einfaches Gestaltungsgrün im Bereich der allgemein nutzbaren Flächen, natursteinbelegter  
Hauzugang und Carportzufahrten, Einzäunung straßenseitig mit einem Holzzaun, ansonst  
Hecken.

### Hinweis:

*Gemäß der im Grundbuch eingetragenen Vereinbarung, TZ 21493/12 ist der Bewertungseinheit die Nutzung  
des mit dieser Vereinbarung hausintern zugesprochenen Freifläche (gelbe Fläche lt. Plan) entzogen und  
wird daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

### Raumaufteilung:

Die Wohnung besteht aus:  
Vorraum, Innenflur, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer (mit Balkonzugang),  
3 Zimmer, 1 PKW-Abstellplatz im Carport

Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt lt. vorhandener  
Parifizierungsunterlagen: **115,56 m<sup>2</sup>** Balkonfläche 10,25 m<sup>2</sup> lt. Plan, Carportstellfläche 15,75 m<sup>2</sup> lt. Plan

### Zustand der Wohnung am Befundtag:

Die Wohnung war am Befundtag in einem gepflegten Zustand, jedoch ohne wesentliche  
zwischenzeitliche Modernisierungen und ohne zeitangepasste Wärmedämmmaßnahmen.  
Die Fensterelemente sowie der Küchenboden in der Hauptgehrichtung, zeigten einen  
deutlichen Instandhaltungsrückstau. Sprünge in Setzungen im gepflasterten Freibereich,  
sowie schiefstehende Zaunelemente konnten festgestellt werden.

**Hinweis:**

*Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine augenscheinliche Besichtigung des Wohnungsobjekts erfolgte. Ob weitere Mängel oder Bauschäden vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden. Der Sv gibt deshalb für dieses Gutachten einen Haftungsausschluss bekannt.*

*Das gegenständliche Gutachten ist **kein** Bauzustandsgutachten.*

*In diesem Gutachten werden eventuelle offene Forderungen seitens der Hausgemeinschaft oder der Hausverwaltung gegenüber dem Wohnungsbesitzer nicht berücksichtigt.*

*Der Gutachter setzt voraus, dass alle ihm übergebenen Unterlagen und die eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass er für diese Information keine Haftung übernimmt.*

## GUTACHTEN

**Bewertungsziel:**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaftsanteiles Top 2 der Liegenschaft 8990 Bad Aussee, Sixtleitengasse 158.

**Bewertungsmaßstab:**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Lage und Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse haben außer Bedacht zu bleiben. Pfandrechte sind reine Geldlasten und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es erfolgt daher eine „geldlastenfreie“ Bewertung.

**Bewertungsmethode:**

Die in Teilbereichen instandhaltungsbedürftige Wohnung wird am regionalen Markt überwiegend als Ertragsobjekt angesehen, bei dem von renditeorientierten Anlegern durch eine mögliche Vermietung die Generierung von Erträgen wertbestimmend ist. Aufgrund dieser Marktgegebenheit ist das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertfindung maßgebend. Der ermittelte Sachwert dient zu Hilfs- und Informationszwecken und spiegelt die Objektqualität wieder.

### Sachwert nur informativ





















Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlage. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Die angesetzten Werte gehen von einer Eluatklasse bis 2b aus, und sind keinerlei Bodenkontaminationen bekannt (siehe auch gesonderten Hinweis im Punkt „Bodenkontaminierung“). Der Wert der baulichen Anlage wird aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag (Neubauwert) unter Bedachtnahme der Wertminderung wegen Alters sowie der Wertminderung infolge von Mängeln und Schäden und auch der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes ermittelt.

Die wirtschaftliche Wertminderung wird durch veraltete Baugestaltung, unwirtschaftliche Grundrissgestaltung sowie eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten verursacht. Der Wert

der Außenanlagen wird, sofern er bei den Ansätzen nicht berücksichtigt ist, getrennt nach Erfahrungssätzen geschätzt. Außergewöhnliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

## Bodenwert

Als Bodenwert wird der Betrag angesetzt, der unter Bedachtnahme des Erschließungszustandes, der Grundstücksgröße, der Lage sowie der baulichen Verwertbarkeit zum Bewertungsstichtag bezahlt werden würde. Zur Ermittlung eines angemessenen Bodenwertes wurden vergleichbare Grundstückskäufe aus dem Gemeindegebiet von Bad Aussee, welche in grober zeitlicher Nähe stattgefunden haben, erhoben.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	 Bauland	2182/2019	16.05.2019	700,00	142,86 €	211,88 € *
2	 Bauland	3473/2020	10.09.2020	1.057,00	179,75 €	243,29 € *
3	 Bauland	977/2023	29.11.2022	420,00	300,00 €	340,77 € *
4	 Bauland	4165/2023	23.09.2023	1.053,00	195,00 €	205,89 € *
5	 Bauland	603/2020	29.10.2019	771,00	152,70 €	219,68 € *
6	 Bauland	3188/2020	14.08.2020	680,00	161,76 €	220,12 € *
7/A	 abbruchreifes Gebäude	4391/2022	11.05.2022	319,00	282,13 €	335,78 €
8/A	 abbruchreifes Gebäude	4391/2022	11.05.2022	319,00	282,13 €	335,78 €
9	 Bauland	2154/2019	25.03.2019	703,00	110,00 €	164,69 € *
10	 Bauland	316/2020	30.10.2019	1.008,00	120,00 €	172,60 € *
11	 Bauland	2351/2020	17.06.2020	661,00	196,67 €	270,68 € *
12	 Bauland	3706/2020	17.09.2020	1.266,00	229,07 €	309,60 € *
13	 Bauland	3945/2020	11.09.2020	872,00	183,49 €	248,29 € *
14	 Bauland	4402/2020	03.09.2020	380,00	190,00 €	257,52 € *
15	 Bauland	1791/2022	25.03.2022	1.137,00	246,26 €	296,20 € *
16	 Bauland	529/2023	02.01.2023	1.266,00	315,96 €	356,01 € *
17	 Bauland	1276/2023	23.02.2023	1.137,00	395,78 €	440,43 €
18	 Bauland	4029/2023	27.09.2023	869,00	201,38 €	212,42 € *
19	 Bauland	879/2020	12.02.2020	667,00	177,66 €	250,53 € *
20	 Bauland	1391/2020	24.10.2019	539,00	129,87 €	187,01 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

**Statistik**

Erhobene Vergleichswerte	20
Gewählte Vergleichswerte	17
Arith. Mittel	245,13 €
Standardabweichung	55,43 €
Variationskoeffizient	22,61 %
95%-Konfidenzintervall	218,78 € - 271,48 €
Stichtag	18.04.2024

Als Preis für aufgeschlossenes Bauland kann zum Bewertungsstichtag ein Wert von € 240,0/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

**Grundstück Nr. 658/2**

Zentral erschlossenes Bauland in sonniger Aussichtslage. Angesetzter Wert unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte und der örtlichen Verhältnisse: € 240/m<sup>2</sup>. Abschlag für entfallenen Hausgarten lt. Vereinbarung TZ 21943/12 auf Basis von fiktiv fehlenden Nutzwerten für einen Hausgarten.

1.988,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 240,00	477.120,00
davon 123 / 345 Anteile	170.103,65

**Abwertung**

Abschlag für entfallenen Hausgarten wegen  
Benützungsregelung TZ 21493/12  
Nutzwertfaktoren für Zubehörobjekte  
(Hausgarten) lt. SV-Zeitung 4/2007 Pkt. 4.4:  
0,05-0,15 NW/m<sup>2</sup>, gewählt 0,07 NW/m<sup>2</sup>\*)  
Hausgarten nur über Allgemeinfläche von  
WE Objekt erreichbar  
Gartenfläche gesamt: 566 m<sup>2</sup>  
NW Faktor: 566 m<sup>2</sup> x 0,07 = 39,62, 40 NW Faktor  
Faktor ohne Hausgarten 123 NW lt. Parifizierung  
Faktor mit Hausgarten fiktiv: 163 NW (123+40)  
Erhöhung durch fiktiven Gartenanteil: 32 %  
Berechnung: 170.103,65 x 32 % = 54.433,17  
Abwertung: 170.103,65 –  
54.433,17 = 115.670,48

**Bodenwert ohne Hausgarten fiktiv****115.670,00**



## Bauwert

Die Bewertung erfolgt nach m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Ausgangsbasis sind die Neubaukosten, wobei die der Bewertung zugrunde gelegten Sätze sich an den dem Sv bekannten Marktverhältnissen orientieren. Sie liegen in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der Allgemein beeedeten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (s. Heft „der Sachverständige“ 3/2023 sowie der Richtpreisangaben lt. Kranewitter).

## Wohnung Top 2

Alter des Wohnhauses 65 Jahre, fiktives Baualter aufgrund des gegenwärtigen Bauzustands mit 50 Jahren angenommen, wirtschaftliche Lebensdauer 80 Jahre, wirtschaftliche Restlebensdauer 30 Jahre. Bauzustandsnote 2,5 Erhaltungsmaßnahmen lt. Befund stehen an. Basiswert lt. SV Zeitung 3/23 für normale Ausstattung: € 2.700/m<sup>2</sup> + Baupreisindex Valorisierung auf Stichtag 0,8% abz. -7,5 % Anpassung BK Stmk. Land (Mittelwert) = € 2.517,48/m<sup>2</sup>, ger. € 2.500,00.

### Gewöhnliche Herstellungskosten

#### **Wohnung Top 2**

115,56 m <sup>2</sup> à 2.500,00	288.900,00
----------------------------------	------------

#### **Balkon**

10,25 m <sup>2</sup> à 450,00	4.612,50
-------------------------------	----------

#### **Carportplatz**

15,75 m <sup>2</sup> à 900,00	14.175,00
-------------------------------	-----------

#### **Neubauwert**

**307.687,50**

### Bauwert

Neubauwert	307.687,50
------------	------------

66,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5)	-203.074,00
---	-------------

<b>Bauwert zum Stichtag 03.04.2024</b>	<b>104.613,50</b>
--	-------------------

#### **Bauwerte**

**104.613,50**

## Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	115.670,48
-----------	------------

Bauwert	104.613,50
---------	------------

2,00 % Außenanlagen (3)	2.092,27
-------------------------	----------

#### **Sachwert der Liegenschaft**

**222.376,25**

#### **(3) Außenanlagen**

2,00 % lt. Befund	2.092,27
-------------------	----------

## Ertragsobjekt Wohnung Top 2

30 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,0 %. Für die Ertragswertermittlung wird in Anpassung an die örtlichen und baulichen Verhältnisse fiktiv angesetzt: monatliche Miete von € 9,60 /m<sup>2</sup>, samt dem dazugehörigen Carportstellplatz.

### Jahresroherträge

#### **Top 2 mit Carportstellplatz**

115,00 m <sup>2</sup> à monatlich 9,60 (fiktiv)	13.248,00
---	-----------

<b>Jahresrohertrag</b>	<b>13.248,00</b>
------------------------	------------------

4,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)	-529,92
------------------------------------	---------

1,15 % Erhaltungskosten von 307.687,50	-3.538,41
--	-----------

<b>Jahresreinertrag</b>	<b>9.179,67</b>
-------------------------	-----------------

#### **(2) Bewirtschaftungsaufwand**

1,00 % Verwaltungskosten	-132,48
--------------------------	---------

3,00 % Mietausfallswagnis	-397,44
---------------------------	---------

<b>Summe (Basis Prozentwerte: 13.248,00)</b>	<b>-529,92</b>
--	----------------

### Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 115.670,48, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 19,60044

Jahresreinertrag	9.179,67
------------------	----------

Verzinsung des Bodenwertes	-3.470,11
----------------------------	-----------

Jahresreinertrag der baulichen Anlage	5.709,56
---------------------------------------	----------

Zwischensumme	111.909,88
---------------	------------

anteiliger Bodenwert	115.670,48
----------------------	------------

<b>Ertragswert</b>	<b>227.580,36</b>
--------------------	-------------------

## Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	227.580,36
--------------	------------

<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	<b>227.580,36</b>
-------------------------------------	-------------------

## Verkehrswert

Kaufpreentscheidungen für derartige Liegenschaften stellen auf den wirtschaftlichen Nutzen der Immobilie ab, weshalb nur das Ertragswertverfahren als Verfahren zur Marktwertfindung verwendet wird.

Da die regionalen Wertansätze rechenmethodisch in die Bewertung eingeflossen sind, bedarf es zur Heranführung des ermittelten Ertragswertes an den Verkehrswert keiner weiteren Anpassung mehr.

<i>Sachwert (nur informativ)</i>	222.376,25
Ertragswert	227.580,36

**Verkehrswert zum 03.04.2024 (gerundet) 228.000,00**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, einen entsprechenden Preis bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit auch kurzfristig am Markt zu erzielen (s.a. ÖNORM B 1802 „Genauigkeitsanforderungen“; Hinweispflicht).

---

## Wertermittlung

des Fruchtgenussrechtes für Herrn DDr. Reinhard Proksch

### Allgemeines:

Bezogen auf die nachstehende Bewertung werden einige wesentliche Aspekte des Fruchtgenussrechtes angeführt:

Die Fruchtnießung berechtigt grundsätzlich einen Fruchtnießer, eine fremde Sache mit Schonung der Substanz zur Gänze oder teilweise zu nutzen. Der Fruchtnießer ist, sofern nichts anderes vereinbart, verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Lasten, die bei der Bestellung der Fruchtnießung auf der Sache ruhen, z.B. Hypotheken, Grundschulden usw. zu tragen. Das Recht erlischt mit dem Tod der Berechtigten.

Mit dem Nießbrauch wird das Eigentum an einer Sache vom Recht, die Sache zu nutzen, abgespalten. Es handelt sich somit um ein Nutzungsrecht. Ein Nießbrauch ist ein höchstpersönliches, d.h. nicht übertragbares und nicht vererbbares Recht. Die Ausübung des Nießbrauches kann jedoch auch anderen Personen überlassen werden. So kann z.B. eine andere Person als der Nießbraucher ein auf dem Grundstück vorhandenes Gebäude oder eine Wohnung bewohnen. Die Sache kann auch vermietet werden, wenn es nicht ausdrücklich im Vertrag ausgeschlossen wurde. Die Miet- und Pachteinnahmen stehen dem Nießbraucher zu.

### Ausgangsdaten:

Berechtigter – Fruchtnießer DDr. Reinhard Proksch:

geb. 11. 4. 1962

Alter 62 Jahre

ferne Lebenserwartung: 20,23 Jahre lt. Statistik Austria

Österreichische Sterbetafel 2020/2022

Kapitalisierungsfaktor lt. Leibrententafel: 15,073 (3% KZ) abz. RF v. - 0,463 = 14,610

Liegenschaftsdaten für das zu bewertenden Fruchtgenussrechts:

Den Berechtigten steht gemäß dem Notariatsvertrag TZ 4710/2018 Pkt. Viertens die gesamte Wohnung Top 2 zur Verfügung. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden vom Berechtigten getragen. \*)

**Gebäudebezogene Ansätze**

Wohnnutzfläche Top 2: 115 m<sup>2</sup>  
Mietansatz ohne BK: € 9,6/m<sup>2</sup>

Ermittlung

115 m <sup>2</sup> x € 9,60 x 12 =	13.248,00
abz. Bewirtschaftungsaufwand *)	
lt. Berechnung vor =	- 4.068,33

Jahresreinertrag: 9.179,67

\*) da keine direkten Angaben der Hausverwaltung dem Sv vorliegen, werden die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten gemäß den Vorgaben in der SV Zeitung 3/2012 übernommen

Kapitalisierung lt. Leibrententafel:  
9.179,67 x 14,610 = 134.114,98

**Barwert des Fruchtgenussrechtes für DDr. Reinhard Proksch: ger. 134.000,00**

### **Verkehrswert des mit dem Fruchtgenussrecht belastete Liegenschaftsanteils Wohnung Top 2**

Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft 228.000,00

Vorteil des Eigentümers p.a:  
BW Kostenübernahme d. Berechtigten 4.068,33

Nachteil des Eigentümers p.a:  
entgangene Miete: - 13.248,00  
**Summe Vor-Nachteile p.a.: - 9.179,67**

Kapitalisierung lt. Leibrententafel:  
Barwertfaktor: 14.610,

**Belastung der Liegenschaft durch das Fruchtgenussrecht**  
- 9.179,67 x 14.610 = - 134.114,98

Ertragswert der belasteten Liegenschaft 93.885,02

## Verkehrswert der belasteten Liegenschaft

Ertragswert der belasteten Liegenschaft	93.885,02
Marktanpassung von 15% wegen der Unsicherheit der statistischen Annahme zur Lebenserwartung	
Basis: 93.885,02	- 14.082,75
Zwischenwert	79.802,27

**Verkehrswert der mit dem Fruchtgenussrecht  
belasteten Liegenschaft zum 3.4.2024 (gerundet) 80.000,00**

Admont, 24.4.2024

Bmst. Ing. Konrad Kielhauser  
der allgem. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

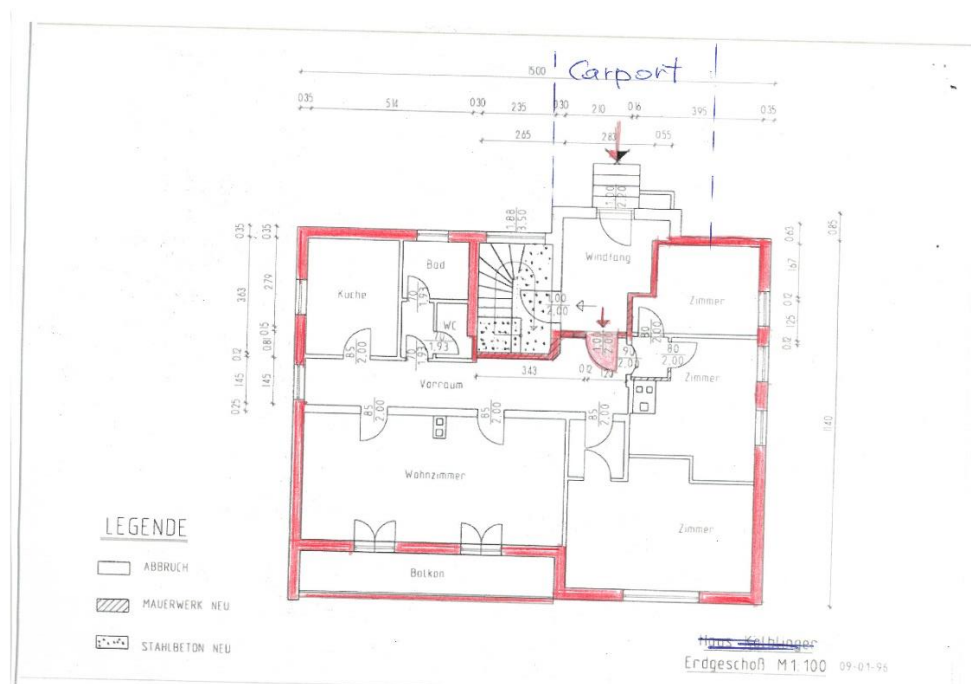
## Anhänge



Lageplan mit Katasterüberblendung



Auszug aus dem FLÄWI



Wohnungsgrundriss



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67009 Reitern EINLAGEZAHL 303  
BEZIRKSGERICHT Liezen

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 7 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 4557/2023  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
658/2	GST-Fläche	1988	
	Bauf.(10)	263	
	Gärten(10)	1725	Sixtleitengasse 158

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 123/345

Johannes Proksch

GEB: 1991-09-06 ADR: Sixtleithengasse 158, Bad Aussee 8990

a 1402/1996 Wohnungseigentum an Top 2/EG

b 4710/2018 Übergabsvertrag 2018-08-30 Eigentumsrecht

c 4710/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

11 a 21493/2012 Benützungregelung gem § 17 WEG 2002  
gemäß Vereinbarung 2012-08-24

15 auf Anteil B-LNR 7

a 4710/2018

FRUCHTGENUSSRECHT

gem Pkt "Viertens" Übergabsvertrag 2018-08-30

für

DDr. Reinhard Proksch geb 1962-04-11

16 auf Anteil B-LNR 7

a 4710/2018

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt "Fünftens" Übergabsvertrag 2018-08-30

für

DDr. Reinhard Proksch geb 1962-04-11

17 auf Anteil B-LNR 7

a 3053/2021

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

(LG f ZRS Wien - 16 Cg 53/21p)

18 auf Anteil B-LNR 7

a 3053/2021 Klage

(LG f ZRS Wien - 16 Cg 53/21p)

b 4557/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 21

- 21 auf Anteil B-LNR 7
- a 4557/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 170.000,00 samt  
4 % Z aus EUR 268.720,96 seit 2016-07-22  
Kosten EUR 53.993,62 samt 4 % Z daraus seit 2021-03-19  
Kosten aus früheren Exekutions- bzw. Titelverfahren  
EUR 38.294,38 (LG Salzburg zu 57 Cg 2/19a)  
Exekutionsantragskosten EUR 1.946,72  
(darin enthalten EUR 590,00 an Pauschal- und Vollzugsgebühr  
sowie EUR 226,12 an 20 % Ust) für  
Generali Versicherung AG (FN 038641a)  
(14 E 1/24 s)
- b 4557/2023 Klage siehe C-LNR 18

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Irndning.  
\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

24.04.2024 09:26:41

---





Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Vorraum



Balkon



Heizraum





Nordansicht (Pfeil)



Südansicht (Pfeil)



Hauseingang mit zugewiesenen Stellplatz (Pfeil)